

**Worms / Horchheim**

# **Ebenes Gartenglück & Kaminfeuer: Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Carport**

**Objektnummer: 26154015**



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26154015              |
| Wohnfläche   | ca. 68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1953                  |
| Stellplatz   | 1 x Carport           |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 249.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2011                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                 |

**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 119.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.08.2036    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1953           |

**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## Ein erster Eindruck

Diese hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche nutzt die natürliche Hanglage des Gebäudes perfekt aus. Während sich das gepflegte Haus von der ruhigen Anliegerstraße aus von seiner klassischen Seite zeigt, öffnet sich die Wohnung nach hinten raus als vollkommen ebenerdige, lichtdurchflutete Gartenwohnung mit absolutem Wohlfühlfaktor.

Schon beim Betreten des großzügigen Wohn- und Essbereichs fällt das gelungene Raumkonzept ins Auge. Der moderne Boden in Holzoptik und die in die Decke eingelassenen Strahler verleihen dem Raum eine zeitgemäße, helle Atmosphäre. Ein besonderes Highlight für gemütliche Stunden ist der stilvolle Kaminofen, der als optischer Mittelpunkt Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt.

Das angrenzende Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Ausrichtung und einen unschätzbaren Vorteil im Alltag: den direkten Zugang zum Außenbereich. Beginnen Sie Ihren Tag einfach mit einem Schritt ins Grüne! Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos gefliest und lässt mit einer Badewanne inklusive Duschaufsatz, Wand-WC sowie einem Waschtisch mit Unterschrank keine Wünsche offen. Für maximale Funktionalität sorgt zudem ein separater Hauswirtschaftsraum, der Platz für die Waschmaschine, zusätzlichen Stauraum sowie ein praktisches Spülbecken bietet.

Ihr privates Paradies im Grünen Das eigentliche Herzstück dieser Immobilie erwartet Sie im rückwärtigen Außenbereich. Der geschützte, eben angelegte Garten mit großzügiger Sonnenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob Grillabende mit Freunden oder ruhige Lesestunden – hier genießen Sie Ihre Privatsphäre in vollen Zügen. Ein praktisches Nebengebäude liefert wertvollen Platz für Gartengeräte oder Fahrräder. Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch einen eigenen Carport sowie einen zusätzlichen Pkw-Stellplatz direkt am Objekt.

Dank der umfassenden Modernisierung des Gebäudes im Jahr 2011 und der eigenen Etagenheizung erwerben Sie hier eine solide, zukunftsichere Immobilie. Diese Wohnung ist das ideale Match für Singles oder Paare, die das Gefühl eines "kleinen Hauses im Haus" mit eigenem Garten, Kaminfeuer und komfortablen Parkmöglichkeiten suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins!

**Objektnummer: 26154015 - 67551 Worms / Horchheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Markus Platt**

---

**Petersstraße 18, 67547 Worms**

**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**

**E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**